CRÉDOC
CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ÉTUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE

janvier 2025

N° 345

Consommation et modes de vie

Face au vieillissement, la nécessité d'adapter son logement fait son chemin

Élodie Alberola | Colette Maes |

En 2040, les seniors de 65 ans et plus représenteront en France un habitant sur quatre. Alors que la majorité souhaite vieillir à domicile, la question de l'adaptation du logement est cruciale pour préserver autonomie et qualité de vie.

Seule aide pour le financement de travaux d'adaptation, MaPrimeAdapt', lancée en janvier 2024 et diffusée par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), a pour objectif d'adapter 680 000 logements dans les dix prochaines années pour permettre à chacun de vivre chez soi confortablement en prévenant les fragilités, notamment les chutes.

Dans le cadre de la convention de recherche « Bien vieillir dans un chez soi », le CRÉDOC a réalisé pour la CNAV une enquête auprès de plus de 5 000 retraités. Les résultats indiquent que près d'un sur cinq a déjà entrepris des travaux d'adaptation dans son logement et en perçoit un bénéfice en termes de confort, de sécurité et d'autonomie. Pour autant, 14 % n'envisagent pas d'aménager leur logement alors que cela serait nécessaire. Les principaux freins sont le déni du besoin, le coût, la gestion des travaux et les nuisances occasionnées. Et pour les locataires, le fait de devoir en informer le bailleur.

Dans le parc social, l'enquête menée par le CRÉDOC pour l'ANCOLS auprès des bailleurs dévoile une prise de conscience des enjeux liés au vieillissement de leurs occupants. Huit sur dix considèrent que l'adaptation du parc à cette problématique est une priorité.

Un retraité sur cinq a adapté son logement en prévision de ses vieux jours

Interrogés sur les conditions du bien vieillir, une majorité de retraités soulignent l'importance de l'adaptation de leur logement en prévision de leurs vieux jours. Près d'un sur cinq (18 %) a déjà réalisé des travaux d'aménagement de son logement, et un quart (24 %) prévoit de le faire.

Ceux qui ont déjà réalisé des travaux s'inscrivent pour la plupart dans une démarche préventive. La première raison évoquée est l'anticipation de l'avancée en âge, cet argument est cité par 72 % des enquêtés. Le but est de rester le plus longtemps possible à domicile et d'envisager en dernier lieu une mobilité vers un établissement médicalisé ou spécifiquement adapté.

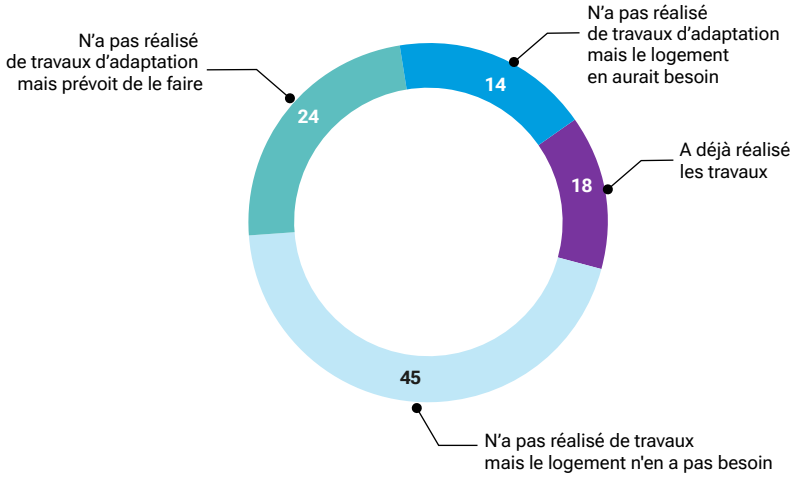
L'entourage peut jouer un rôle déterminant dans la décision d'entreprendre des travaux d'adaptation ; 17 % des retraités l'ont fait sur conseil de leurs proches (enfants, amis…). Des problèmes de santé d'un membre du foyer, qu'il s'agisse d'un problème de santé chronique, de limitations physiques (17 %) ou d'une situation de handicap (7 %) conduisent aussi à se préoccuper des conditions de mobilité ou d'accessibilité de leur logement.

Enfin, d'autres seniors se sont préoccupés de leur habitat à la suite d'un aléa de santé transitoire mais particulièrement empêchant : sortie d'hospitalisation (7 %) ou accident limitant les déplacements (4 %).

Régine, 63 ans, souffre d'arthrose : *« J'ai déjà remplacé la baignoire de la*

Adapter son logement : une nécessité largement perçue

Avez-vous réalisé des travaux d'adaptation ou de prévention pour l'avancée en âge dans votre logement ? (en %)



Champ : 4 991 retraités résidant à domicile.
Source : CRÉDOC-CNAV, enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, octobre-novembre 2022.

salle de bains par une douche à l'italienne, car avec une arthrose du genou invalidante, il était très difficile d'enjamber le bord de la baignoire, voire dangereux. J'envisage de modifier les toilettes des WC, de les mettre plus hautes car il est difficile et douloureux de passer de la position assise à debout. Et peut-être des poignées de chaque côté, au mur. »

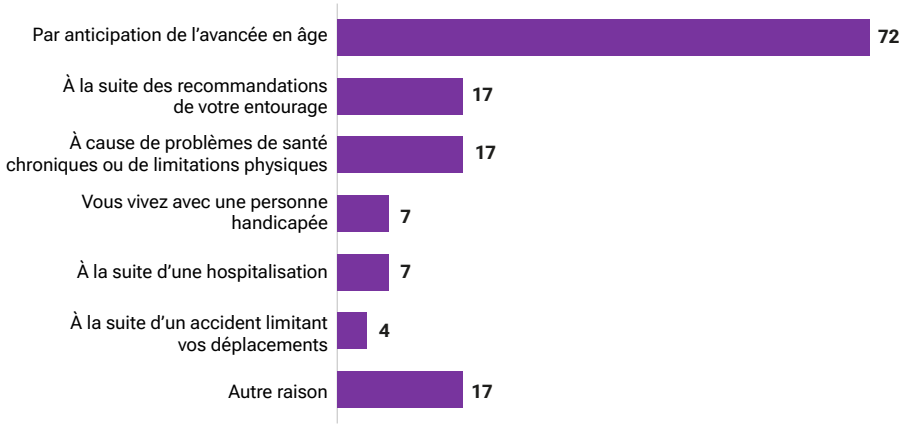
Parmi les aménagements réalisés, la salle de bains est au cœur des préoccupations. La majorité des travaux portent sur l'installation d'une douche (77 % des retraités ayant effectué des travaux), tandis que 9 % ont opté pour aménager la baignoire. Un retraité sur cinq mentionne par ailleurs avoir aménagé une pièce au rez-de-chaussée, il s'agit souvent d'une salle d'eau ou d'une chambre dans la perspective d'une vie autonome et organisée sur un seul niveau.

Alain, 71 ans, envisage d'aménager une chambre en rez-de-chaussée : *« Plus tard, le garage pourra devenir une chambre si on ne peut plus monter à l'étage. Donc, on anticipe, en faisant des travaux, on pense déjà un petit peu à l'après. »*

La moitié des retraités ont opté pour la pose de volets électriques (47 %) afin d'éviter une manipulation rendue difficile avec l'âge. Un cinquième se sont orientés vers des adaptations spécifiques tels que le rehaussement des toilettes (22 %), l'installation d'une main courante ou barre d'appui (19 %), ou encore d'une rampe d'escalier (15 %).
D'autres types d'aménagements sont moins mentionnés comme l'installation de meubles à hauteur adaptée ou réglables, de portes coulissantes ou automatiques, de prises à hauteur adaptées ou encore le déclenchement automatique de l'éclairage.

Des travaux principalement réalisés par anticipation de l'avancée en âge

Quelles ont été vos principales motivations à réaliser des travaux dans votre logement ? Cumul des deux principales raisons (en %)



Champ : 887 retraités ayant réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge.
Source : CRÉDOC-CNAV, enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, octobre-novembre 2022.

Plus de confort et de sécurité

Les deux tiers des retraités (68 %) jugent que leur domicile est devenu plus confortable après ces aménagements et un tiers (36 %) se sent plus en sécurité. Par ailleurs, 18 % estiment avoir gagné en autonomie, tandis que 12 % se déplacent plus aisément à l'intérieur de leur logement. Certains expriment des regrets de ne pas avoir entrepris ces travaux plus tôt.

Pour Catherine, 62 ans : *« L'idée m'est venue suite à un accident de travail qui a déclenché une hernie discale avec une sciatique très douloureuse. Je suis restée huit mois en arrêt. Au début, j'avais énormément de mal à monter les escaliers pour accéder aux WC. Pour me doucher, je ne disposais d'aucun appui de maintien. Ce fut une expérience très douloureuse qui m'a fait comprendre qu'il fallait commencer à réfléchir à rendre le logement plus confortable. »*

Principaux freins aux travaux : leur coût et se sentir en bonne santé

L'adaptation du logement pour le bien vieillir est une préoccupation grandissante des seniors. Toutefois, lorsque le logement est identifié comme inadapté aux besoins actuels ou à venir, les travaux ne sont pas systématiquement envisagés pour autant. 14 % des retraités ne prévoient pas de faire de travaux alors que leur logement en aurait besoin.
La première raison invoquée par les retraités pour justifier le fait qu'ils n'aient pas effectué de travaux est qu'ils estiment ne pas en avoir besoin pour le moment (45 %). En effet, la majorité (57 %) se déclare en bonne santé et 33 % en assez bonne santé. Ce ressenti ne facilite pas la projection dans le vieillissement et les éventuelles incapacités qui peuvent être associées.

Guylaine, 63 ans, estime qu'il n'est pas nécessaire d'entreprendre des travaux tant qu'elle est en bonne santé : *« Nous verrons en temps voulu afin d'adapter au mieux pour le confort de chacun. Pour l'instant notre logement est adapté car nous n'avons aucun problème de mobilité. »*

Le coût des travaux, jugé trop important au regard du budget, est cité en deuxième position par 41 % des enquêtés. Les aides financières disponibles au moment de l'enquête (antérieure à la mise en place de MaPrimeAdapt' en janvier 2024) sont d'ailleurs relativement peu connues : un retraité sur deux (53 %) ne connaît aucune

MaPrimeAdapt'

Au 1er janvier 2024, MaPrimeAdapt' devient la nouvelle aide unique pour les travaux d'adaptation des logements. Pour simplifier les démarches, ce dispositif remplace les aides de l'ANAH (Habiter Facile) et de la Caisse nationale d'assurance retraite (Habitat et Cadre de vie) ainsi que le crédit d'impôt.

Diffusée par l'ANAH, MaPrimeAdapt' bénéficie aux locataires et propriétaires occupants du parc privé à partir de 70 ans, sans condition de perte d'autonomie, dans une logique de prévention. Elle est également ouverte aux personnes entre 60 et 69 ans en perte d'autonomie précoce ainsi qu'aux personnes en situation de handicap, quel que soit leur âge, justifiant d'un taux d'incapacité supérieur à 50 % ou éligibles à la prestation de compensation du handicap (PCH).

Les taux de subvention des travaux varient de 50 % pour les ménages avec des revenus modestes, à 70 % pour les ménages avec des revenus très modestes, dans la limite d'un plafond de 22000 € HT.

aide financière parmi celles de la CNAV, de l'ANAH ou du département (PCH, APA). Un enquêté sur cinq (18 %) dit ne pas avoir été autorisé à effectuer ces travaux. Les locataires ont fait part d'une capacité d'action limitée en raison de leur statut d'occupation. En effet, dans le parc privé comme dans le parc social, les aménagements sont soumis à l'approbation du bailleur.

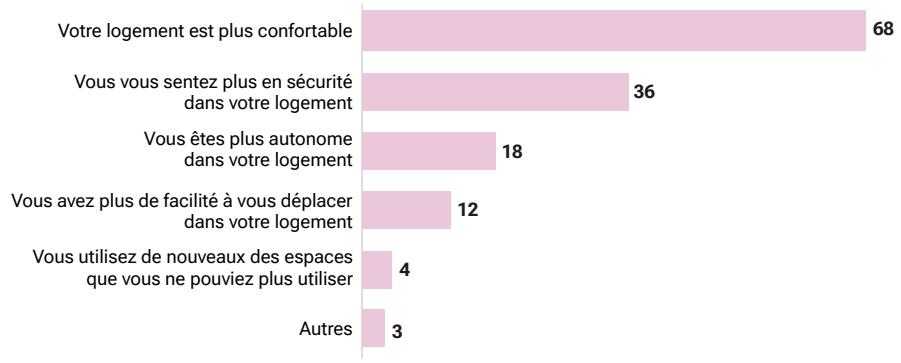
Certains retraités appréhendent les désagréments causés par le chantier : la nécessité de dégager l'espace concerné en amont des travaux, l'accès limité à certains endroits (notamment les points d'eau), le bruit, la poussière occasionnée, sont autant d'éléments susceptibles de reporter la mise en œuvre des adaptations nécessaires, alors même qu'elles sont identifiées. 19 % évoquent ainsi l'ampleur des travaux et 15 % les nuisances qui leur sont liées.
Un retraité sur dix environ évoque la complexité des démarches à effectuer, qu'il s'agisse d'identifier les artisans, de solliciter des aides financières…
Une proportion similaire pointe la difficulté d'identifier les travaux nécessaires. Les occupants n'ont effectivement pas toujours conscience des éléments qui seraient inadaptés à l'avancée en âge. Enfin, certains se disent démunis, ne sachant où s'informer ou n'ayant pas trouvé d'artisan.

Un besoin d'accompagnement au diagnostic et au projet

Les personnes âgées qui n'ont ni entrepris ni envisagé de travaux dans leur logement semblent principalement motivées à le faire en cas de problème de santé d'un membre du foyer (36 % des retraités), c'est-à-dire de manière contrainte et non anticipée. Un quart déclarent toutefois qu'ils seraient incités à effectuer des aménagements si le coût était moindre, et 21 % s'ils étaient mieux informés sur les aides financières disponibles.
La méconnaissance des adaptations souhaitables génère un besoin d'accompagnement au diagnostic (23 % retraités). La visite d'un expert (notamment un ergothérapeute) permet d'identifier et d'amener les seniors à prendre conscience des risques encourus et les aménagements envisageables pour améliorer le confort au quotidien.

Un gain de confort et de sécurité

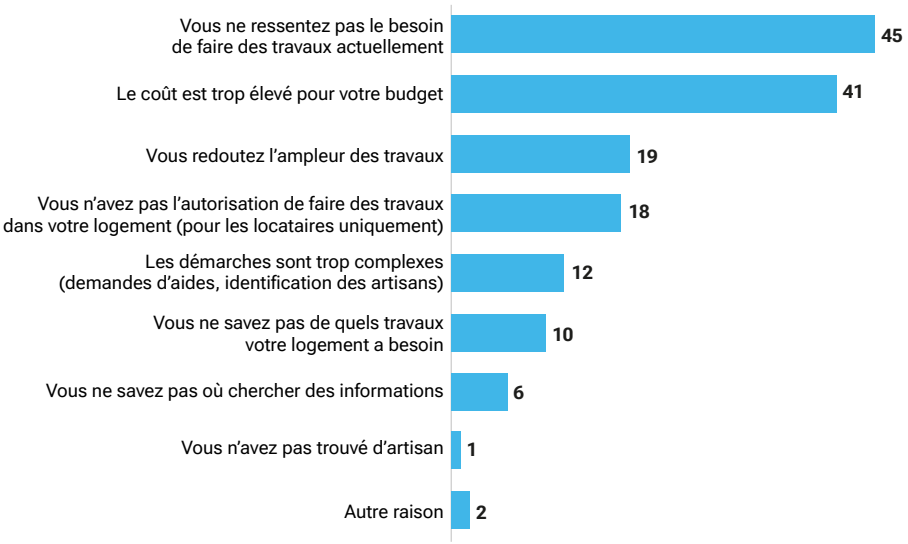
De quelle manière ces travaux ont-ils contribué à améliorer votre quotidien dans votre logement ? Plusieurs réponses possibles (en %)



Champ : 887 retraités ayant réalisé des travaux d'adaptation dans leur logement en vue de l'avancée en âge.
Source : CRÉDOC-CNAV, enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, octobre-novembre 2022.

Principaux freins aux travaux : un manque d'anticipation du besoin et le prix à payer

Pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas fait ces travaux ?



Champ : 694 retraités dont le logement aurait besoin de travaux d'adaptation en vue de l'avancée en âge.
Source : CRÉDOC-CNAV, enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, octobre-novembre 2022.

La recommandation d'un artisan de confiance, que ce soit par des proches ou des professionnels, est citée en cinquième position (17 %). L'appréhension de l'escroquerie, de l'incompétence, peut être accentuée par l'âge et décourager d'entreprendre et de suivre des travaux. L'accompagnement par un maître d'œuvre agréé permet au senior d'être rassuré et conforté dans ses choix.
Sont aussi évoqués la simplification (10 %) ou encore l'accompagnement dans la réalisation des démarches (8 %). La recherche des aides a parfois découragé des retraités à persévérer dans la démarche devant la difficulté à comprendre les informations diffusées.

Enfin, qu'ils aient ou non effectué des travaux d'adaptation, près d'un retraité sur cinq (22 %) montre un intérêt pour un accompagnement personnalisé tout au long d'un éventuel projet d'adaptation. La mise en place de MaPrimeAdapt' s'inscrit dans cette stratégie. En effet, le dispositif repose sur un accompagnement obligatoire par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) : architectes ou techniciens compétents en matière d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite. Cet expert habilité par l'ANAH intervient dans la réalisation du diagnostic du logement, l'identification des prestataires et des aides, et la constitution du dossier.

Pascal, 69 ans, évoque ce besoin d'accompagnement en amont du projet d'adaptation et en cours de travaux : *« Je ne sais pas si ça existe, mais j'aimerais déléguer tout ce projet à un organisme ou une société qui s'occupe de tout, des démarches aux travaux, du suivi du début à la fin et qui me permettrait d'éviter un stress certain… J'aimerais un organisme qui me propose des idées, un professionnel du handicap, qui m'aide à faire les démarches d'aides. »*

Les retraités du parc social sont plus vulnérables

L'étude réalisée pour la CNAV met en lumière un profil de seniors particulièrement vulnérables au regard de l'avancée en âge parmi lesquels les locataires du parc social sont surreprésentés (29 %, soit 20 points de plus que l'ensemble des retraités interrogés). Particulièrement insatisfaites de leurs conditions de logement (69 % contre 7 % pour l'ensemble des retraités interrogés), ces personnes âgées présentent également des signes de fragilités sur le plan familial (48 % vivent seuls, +17 pts), économique (59 % considèrent que les dépenses liées au logement constituent une lourde charge, +28 pts), et témoignent d'un état de santé plus dégradé (23 % se déclarent en mauvaise santé, +15 pts). Ils sont ainsi plus nombreux à juger que leur logement est inadapté à leur état de santé (37 %, soit +21 pts).

Pour en savoir plus

- Conditions de l'adaptation du logement, connaissance et recours à l'offre, É. Alberola, P. Jauneau-Cottet, C. Maes, T. Mathe, CRÉDOC, avec la collaboration de M. Petit, Convention d'études et de recherche « Bien vieillir dans un chez soi », CNAV, septembre 2024.
- Adaptation au vieillissement et au handicap dans le parc social, É. Alberola, M. Bléhaut, P. Jauneau-Cottet., S. Vigouroux, ANCOLS, juillet 2024.
- Bien vivre et vieillir dans l'autonomie à domicile, HCFEA, rapport adopté par le Conseil de l'âge, février 2024.
- Lieux de vie et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie : les défis de la politique domiciliaire, se sentir chez soi où que l'on soit, IGAS, février 2024.

Être accompagné pour sécuriser la démarche et les travaux

Quels sont les éléments qui vous inciteraient à réaliser des travaux dans votre logement ?

Champ : 2930 retraités n'ayant ni réalisé, ni prévu de travaux dans leur logement.

Source : CRÉDOC-CNAV, enquête Adaptation du logement et parcours résidentiel des retraités et futurs retraités, octobre-novembre 2022.

L'adaptation du parc social, une dynamique amorcée par les bailleurs

Actuellement, selon les données de l'enquête Occupation du parc social (OPS 2020) et les réponses à l'enquête annuelle auprès des locataires du parc social réalisée par l'ANCOLS (2023), 600 000 ménages ont besoin d'aménagements spécifiques liés à une perte d'autonomie, auxquels s'ajoute 1,3 million de ménages potentiellement concernés en raison de leur âge (65 ans et plus).

Selon les projections de l'Insee et de la DREES, 21 millions d'individus de 65 ans et plus vivraient en 2040 en France. Le parc social pourrait alors avoir à proposer environ 2,4 millions de logements adaptés et adaptables. En l'état, au regard des différentes estimations, le parc actuel ne pourrait pas répondre à une telle demande sans accroître significativement le nombre de logements adaptés et adaptables, la borne haute actuelle du parc disponible se situant à 2,2 millions.

L'enquête du CRÉDOC réalisée pour l'ANCOLS montre que la grande majorité des bailleurs sociaux (80 %) considèrent l'adaptation des logements au vieillissement comme une de leurs priorités. La première stratégie consiste à adapter les logements quand ils sont déjà occupés ou avant l'accueil d'un nouveau locataire ayant fait une demande d'adaptation (91 % des bailleurs). La seconde est la construction de nouveaux logements ordinaires adaptés ou adaptables (88 %).

Les bailleurs s'inscrivent plutôt dans une logique de réponse aux besoins exprimés par les locataires. 41 % des bailleurs misent sur le développement d'habitats alternatifs.

Méthodologie

- Étude en ligne réalisée pour la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) entre le 31 octobre et le 25 novembre 2022, auprès de 5 178 retraités résidant en France Métropole et 4472 futurs retraités résidant en France (cotisants âgés de 55 ans et plus ayant déposé une demande de régularisation de carrière en cours ou dont la demande de droit propre est en cours d'instruction).
- Étude en ligne réalisée pour l'ANCOLS auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux, menée de décembre 2023 à février 2024, sur leur connaissance de l'adaptation du parc, les besoins des locataires, les stratégies envisagées et mises en place, les moyens de financement.

Directeur de la publication : Christian Tardivon
Rédacteur en chef : Yvon Rendu
Relations publiques et presse : Jörg Müller I 0140778532 I E-mail : muller@credoc.fr
CRÉDOC, 142, rue du Chevaleret, 75013 Paris I Commission paritaire n° 2193 I AD/PC/DC I www.credoc.fr
Design graphique : Marlène Dorgny I **Mise en page :** kit-de-com.fr